

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes / Erschließung .....	3
1.3	Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	10
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Dachgestaltung .....	10
5.2	Fassadengestaltung .....	10
5.3	Werbeanlagen .....	10
5.4	Einfriedungen und Hecken .....	11
5.5	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
<b>6</b>	<b>BELANGE DER UMWELT UND DES ARTENSCHUTZES</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>SPRITZMITTELABDRIFT</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Fetscher Zelte GmbH, welche auf die Produktion, den Bau und Verleih von Zeltsystemen spezialisiert ist, wurde 1965 gegründet. Das Unternehmen befindet sich seither in einem ständigen Wachstums- und Weiterentwicklungsprozess und ist mit ca. 100 Beschäftigten branchenintern inzwischen der größte Arbeitgeber in der Region.

Um zukünftig die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und somit Arbeitsplätze langfristig zu sichern, sind nun größere Investitionen geplant. So sollen zum Beispiel die Lagerkapazitäten am bestehenden Standort deutlich erhöht werden, um betriebliche Abläufe und Transportwege zu optimieren. Hierzu sollen direkt nördlichen angrenzend an den Firmenstandort in der Andreas-Strobel-Str. 21, Ittendorf, Flächen in Lager- und Abstellflächen umgenutzt werden. Bisher war das Unternehmen aus Gründen mangelnder Kapazität auch auf Flächen im Bereich der ehemaligen Algamarin angewiesen, welche u.a. als Abstellflächen des Fuhrparks genutzt wurden.

Die Firma Fetscher Zelte GmbH hat daher gemäß § 12 (2) BauGB bei der Stadt Markdorf einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Die Fetscher Zelte GmbH ist selbst Eigentümer der betreffenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Briel, 1. Änderung“ befindet sich im Osten des Markdorfer Stadtteils Ittendorf und überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Briel“ (Rechtskraft: 07.07.2006). Um das Betriebsgelände insgesamt einer inhaltlich aufeinander abgestimmten und langfristigen Planung zu unterstellen, hat sich die Stadt Markdorf in Abstimmung mit der Firma Fetscher Zelte GmbH entschlossen, für das Vorhaben im nördlichen Bereich des derzeitigen Betriebsstandorts einen eigenen Bebauungsplan aufzustellen, der den bestehenden Bebauungsplan teilweise überlagert. Aufgrund der konkreten Planung der Firma Fetscher Zelte GmbH hat sich die Stadt Markdorf dabei zur Durchführung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gem. § 12 BauGB entschieden.

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans integriert und entspricht im Umfang dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das neue Gebäude wird im Anschluss an den Bestand geplant, um die bestehende technische Infrastruktur sowie die internen Betriebsabläufe auszubauen und zu optimieren.

Grundlegende Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Aufgrund der exponierten Lage der Betriebserweiterung kommt der Einbindung ins Ortsgefüge und dem Bezug zur umgebenden Landschaft mit den Sichtbeziehungen zu den Stadtteilen und der B33 eine besondere Bedeutung zu. Dies wird im weiteren Verfahren noch detaillierter betrachtet und durch eine Präzisierung der gestalterischen Vorgaben insbesondere zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der La-

gerflächen rechtlich gesichert. Ergänzend werden im Durchführungsvertrag hierzu entsprechende Regelungen getroffen werden. Zudem wird darin die Frist zur Durchführung des Vorhabens festgehalten. Damit soll die aktuell unbefriedigende Situation kurzfristig verbessert und langfristig gesichert werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Briel, 1. Änderung“ werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Betriebsgeländes mit Lagerflächen und –hallen, Abstellflächen und mit diesen Nutzungen verbundene Neben- und Erschließungsanlagen
- Verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge und Landschaftsbild
- Sicherung von Arbeitsplätzen zur Stärkung des Gewerbestandorts Markdorf
- Sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale innerhalb des Betriebsgeländes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Schaffung von zusammenhängenden Baufenstern, die auf das einheitliche Betriebsgelände abgestimmt sind
- Berücksichtigung weiterer umweltrelevanter Belange

## **1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes / Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortseingang des Markdorfer Stadtteils Ittendorf, in unmittelbarer Nähe zur Andreas-Strobel-Straße (B 33). Es wird umrahmt von landwirtschaftlichen Flächen, unweit östlich befindet sich der Riedgraben.

Das gesamte Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück Nr. 96/6 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 96/5.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ besteht aus dem eigentlichen Vorhabenbereich für Lagerhallen und -flächen sowie weiteren Betriebsflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,56 ha.

Das Gelände wird mittelbar über den Andreas-Strobel-Straße bzw. die B 33 und unmittelbar betriebsintern über das südlich gelegene Grundstück der Fetscher Zelte GmbH erschlossen. Eine Erschließung über den östlich angrenzenden Feldweg erfolgt nicht. Der Geltungsbereich ist im Süden durch bestehende Gebäude der Fetscher Zelte GmbH bereits teilweise bebaut.



Abgrenzung des Plangebietes

### 1.3 Verfahren

#### 1.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Um das konkrete Vorhaben der Firma Fetscher Zelte GmbH detailliert umsetzen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und durch hinreichend konkrete Festsetzungen definiert. Er betrifft die geplanten Lagerhallen Lager- und Abstellflächen sowie die Verkehrsflächen und alle damit einhergehenden Restriktionen.

Auch bei geringfügigen Änderungen des Vorhabens oder Vorhabenträgers behält der vorhabenbezogene Bebauungsplan seine Rechtskraft bzw. widerspricht dem geänderten Vorhaben nicht, sodass unter Umständen lediglich der Durchführungsvertrag geändert oder ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden muss.

Das Betriebsgelände ist bereits voll erschlossen. Eine Verpflichtung zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ist deshalb entbehrlich. Weiterhin verpflichtet er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Durchführungsvertrags. Da das Betriebsgelände bereits voll erschlossen ist, fallen voraussichtlich keine Erschließungskosten an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Satzungen
- Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Planungsrechtliche Festsetzungen

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 13

- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht

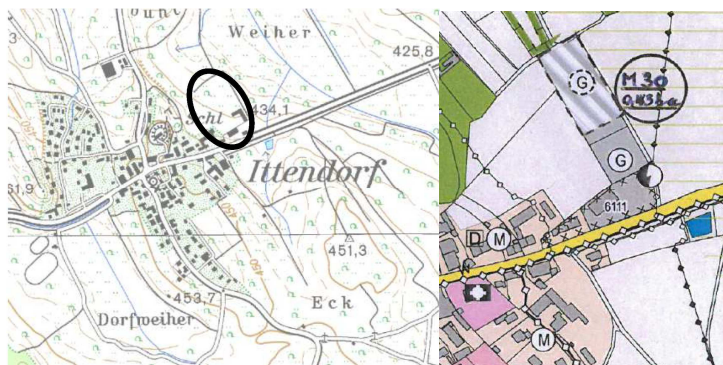
### 1.3.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren ergibt sich wie folgt:

03.05.2016	Aufstellungsbeschluss
03.05.2016	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 23.09.2016 mit Frist bis zum 28.10.2016	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
26.09.2016 – 28.10.2016	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
23.01.2018	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
05.03.2018 – 06.04.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 27.02.2018 mit Frist bis zum 06.04.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
15.05.2018	Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markdorf als geplante Gewerbefläche dargestellt. Mit der Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (05.08.2016) kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Verortung

FNP

### 1.3.4 Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Briel“ mit Rechtskraft vom 07.07.2006 in Teilbereichen überlagert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ liegt mit seinem gesamten Umfang im bereits bestehenden Bebauungsplan und berührt keine Flächen außerhalb dessen. Die bisherigen Festsetzungen werden für den Überlagerungsbereich vollständig ersetzt.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan „Briel“ im Überlagerungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briel, 1. Änderung“ dargestellt. Die rote Linie verdeutlicht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briel, 1. Änderung“.



Bestehender Bebauungsplan „Briel“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Briel, 1. Änderung“

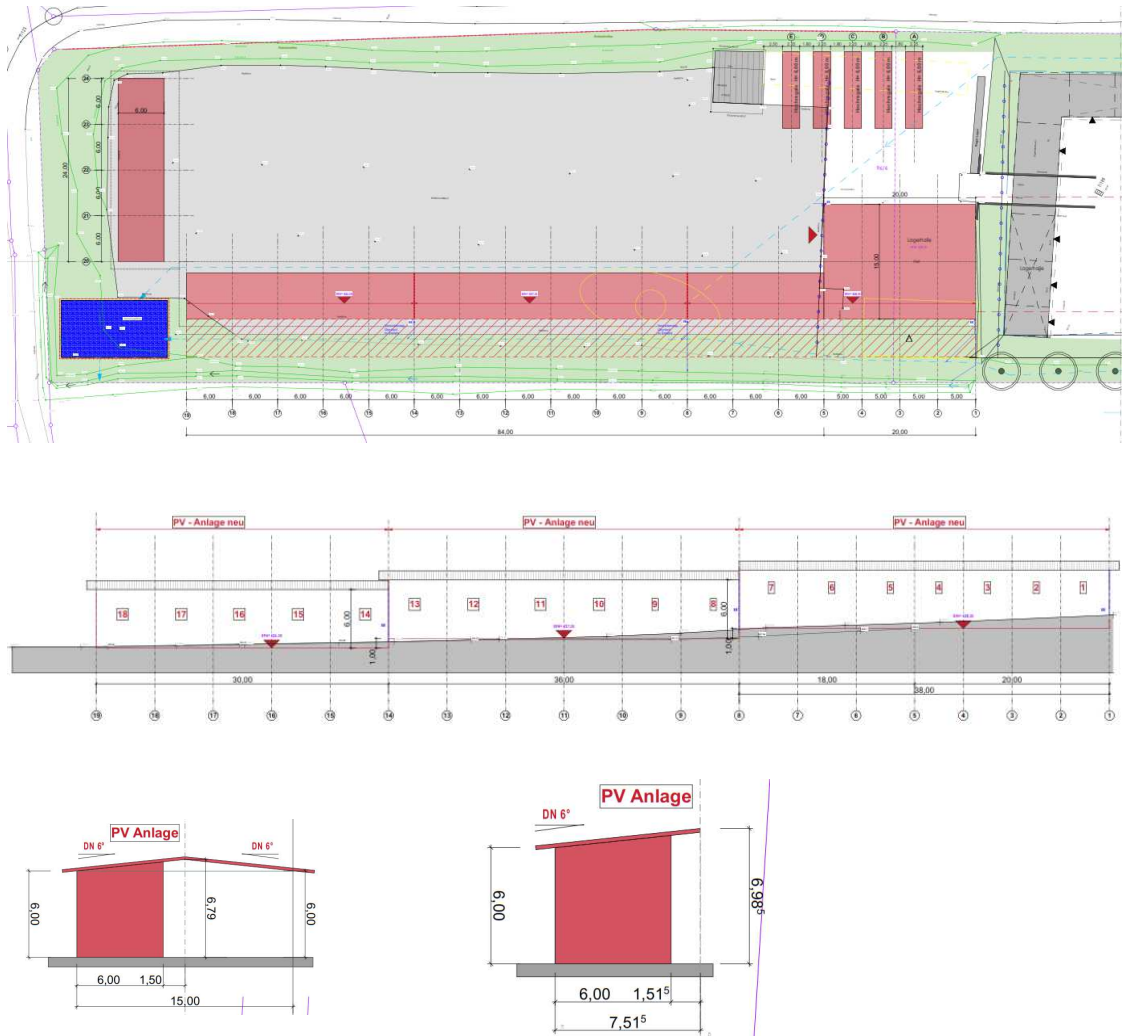
## 2 GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das Betriebsgelände der Firma Fetscher Zelte GmbH besteht derzeit aus den Grundstücken Flst. Nrn. 96/3, 96/4 und 96/5. Um die betriebliche Erweiterung realisieren und möglichst effektiv nutzen zu können, möchte die Firma das bereits in ihrem Besitz befindliche nördlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 96/6 ebenfalls als Betriebsgelände nutzen. Dieses Grundstück soll demzufolge neu überplant werden.

Entsprechend dem zur Verfügung stehenden Areal werden die neuen Gebäude im westlichen Teil des Firmengeländes geplant. Im östlichen Bereich befinden sich Schuppen und Hochregale. Der nördliche Rand, welcher zur Landschaft hin orientiert ist, erhält eine Eingrünung in Form von Baumpflanzungen, am östlichen Gebietsrand ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Flächen des Betriebsgeländes südlich des Geltungsbereichs, welche an die B 33 angebunden sind.

Konkret stellt sich die Planung wie in der folgenden Planzeichnung dar:



Vorhaben (Stand 14.02.2017) (von oben: Lageplan, Ansicht Süd-West, Schnitte Lagerhalle)

### 3 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Ausgehend von den betrieblichen Überlegungen der Firma Fetscher Zelte GmbH mit dem nachvollziehbaren Wunsch, alle Nutzungen auf einem Betriebsgelände zu vereinen und gleichzeitig den bestehenden Standort im Markdorfer Stadtteil Ittendorf beizubehalten, ergab sich die Idee, baulich an das bereits bestehende Betriebsgelände anzuknüpfen und eine Erweiterung in Richtung Norden vorzunehmen. Dies ist auch sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht sinnvoll, da sich der Betrieb auf diese Weise weiterhin auf einen zusammenhängenden Standort konzentriert und somit Interaktionen zwischen beispielsweise zwei verschiedenen Standorten vermieden werden können. Weiterhin ist die Planungskonzeption sehr effizient und folgt dem städtebaulichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### **3.1.1 Erscheinungsbild im Stadtgefüge und angrenzende Bebauung**

Resultierend aus den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ergibt sich im Geltungsbereich eine neue städtebauliche Situation.

Die geplanten Lagerhallen werden eine Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes mit sich bringen. Die Höhe derer ist jedoch landschaftsverträglich gewählt und lässt im Hinblick darauf keine weitreichenden Beeinträchtigungen erwarten. Um dieser Problematik weiterhin vorzubeugen, wurden dominante Werbeanlagen (Fahnen etc.) ausgeschlossen und begründende Maßnahmen aufgenommen.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem vorgesehenen Standort um einen in vielerlei Hinsicht sinnvollen Erweiterungsraum für die Fetscher Zelte GmbH handelt und in der Abwägung aller Belange der Ausweitung der bisher unzulässigen baulichen Anlagen und damit die Berücksichtigung der betrieblichen Notwendigkeiten eines wichtigen ortsansässigen Betriebs der Vorrang gegenüber einer möglichen Beeinträchtigung des bisherigen Stadt- und Landschaftsbildes eingeräumt wird.

Mit Ausnahme des Betriebes Fetscher befindet sich keine angrenzende Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die Erweiterungsflächen. Die Entwicklung erfolgt spornartig in die Landschaft, sodass das Vorhabengebiet von landwirtschaftlichen Flächen umrahmt wird.

Die Fläche schließt sich nordwestlich an den bestehenden Betrieb an und liegt ca. 4,5 m tiefer als die bestehende Betriebsfläche. Die Fläche fällt zudem nach Norden. Die geplanten Gebäude weisen Höhen von lediglich ca. 7 m über Gelände bzw. 435,5 müNN nach Norden abfallend auf 433,5 müNN auf. Die Bundesstraße hat im Bereich der Betriebszufahrt eine Höhe von ca. 437 müNN. Damit liegt die maximal zulässige neue Gebäudehöhe ca. 1,5 m tiefer als die Bundesstraße.

Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar ist die Fläche von Osten auf der B33 und von Norden auf der Ahauser Straße kommend.

Von Osten kommend treten bauliche Anlagen aufgrund der Tieflage, der bereits bestehenden Gebäude, sowie der auf den vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen angebauten Obstkulturen kaum in Erscheinung und sind beispielsweise gegenüber dem Schloss stark untergeordnet.

Von Norden kommend (Ahausen) ist die Fläche relativ spät einsehbar und liegt ebenfalls in Tieflage. Bereits hier dominieren Ort und Schloss mit Gehölzgruppen deutlich gegenüber der Erweiterung. Mit Annäherung an Ittendorf mit Schloss erweitert sich der ohnehin große Blickwinkel soweit, dass Schloss und Betriebserweiterung nicht gemeinsam wahrgenommen werden. Ein direkter Sichtzusammenhang zwischen Erweiterungsfläche und Schloss besteht daher nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht erheblich.

PV-Anlagen können aufgrund der Dachneigung grundsätzlich nach Norden und Westen ausgerichtet werden. Damit ist eine Beeinträchtigung von Osten kommend von vornherein ausgeschlossen. Von Norden kommend treten PV-Anlagen mit Nordausrichtung in Erscheinung. Bereits heute sind Dächer in nennenswertem Umfang mit PV-Anlagen belegt. Die neu hinzukommenden nach Norden ausgerichteten Dachflächen sind zum einen weiter abgesetzt und zum anderen nur von geringem Ausmaß. Aus diesen Gründen wird keine zusätzlich erhebliche Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes durch die Ermöglichung von Solar/PV-Anlagen gesehen.



Die zu erwartenden geringfügigen Beeinträchtigungen werden gegenüber der umweltrelevanten Vorteile (PV-Anlage) und der erforderlichen Betriebserweiterung abgewogen. In der Gesamtheit kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

#### **4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 12 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, dass Gemeinde und Vorhabenträger frei sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kategorien der BauNVO vorzunehmen.

Dementsprechend werden im Plangebiet entsprechend den Beabsichtigungen der Betriebserweiterung der Fetscher Zelte GmbH ausschließlich die Nutzungen als Lagerflächen, Abstellflächen für Pkw, Lkw und Anhänger, Lagerhallen, Schuppen, Hochregale und mit diesen Nutzungen verbundene Neben- und Erschließungsanlagen zugelassen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### **Grundflächenzahl**

Die Stadt Markdorf verfolgt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist dementsprechend auch an einer flächensparenden Bauweise interessiert. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 wird diesem Belang Rechnung getragen. Aufgrund der teilweisen Durchlässigkeit sind teilversiegelte Flächen (z.B. Kiesflächen) mit lediglich 50% auf die GRZ anzurechnen

###### **Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Errichtung von Lagerhallen, Produktionsstätten auf gewerblich genutzten Flächen ist die Festsetzung der Vollgeschosse nicht sinnvoll bzw. städtebaulich erforderlich. Stattdessen werden die maximalen Höhen der Gebäude festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briel, 1. Änderung“ mit jeweiligen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei wurde Bezug genommen auf das konkrete Vorhaben, wobei gegenüber der Planung ein geringfügiger Puffer im Dezimeterbereich berücksichtigt wurde.

Um die verschiedenen Gebäudehöhen differenziert festsetzen zu können, wurde das Baufenster durch „Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der Nutzungen“ unterteilt.

Innerhalb dieses Spielraums können die notwendigen Lagerhallen im erforderlichen Maße errichtet werden, ohne die bestehenden Gebäude an der Andreas-Strobel-Straße bzw. der B 33 zu überragen oder negativen Einfluss auf das Landschaftsbild zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe kann im Plangebiet durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um max. 1,0 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baufenster definiert.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der das tatsächlich neu geplante Bauvorhaben abbildet, beschränkt sich das Baufenster auf die tatsächlich neu geplanten Gebäude. Hier wurde nur ein geringer Spielraum gegeben, da die überbaubaren Flächen das Vorhaben relativ genau abgrenzen sollen. Somit werden der Standort und die Größe der geplanten Gebäude bestmöglich fixiert.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dachgestaltung**

Um zeitgemäße und die bei Gewerbe- und Industriebauten üblichen Dachformen zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0° – 25° sowie Flach- und Pultdächer festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden.

#### **5.2 Fassadengestaltung**

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der umgebenden Bebauung sind allgemein keine grellen und phosphoreszierenden Farben zulässig.

Entsprechend der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung sind die Dach- und Fassadenflächen in weißer, silberner oder hellgrauer Farbgestaltung auszuführen.

#### **5.3 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen in der Summe max. 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche vereinnahmen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils max. 10 m<sup>2</sup> beschränkt.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnen werden aufgrund des engen Bezugs zur unmittelbar anschließenden Landschaft und der Nähe zur Natur ausgeschlossen.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Wer-

beanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung und Sky-beamer ausgeschlossen.

#### **5.4 Einfriedungen und Hecken**

Um die für Grundstücke in Gewerbegebieten notwendigen Sicherheitsmaßnahmen ergreifen zu können, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden für tote Einfriedungen ausschließlich transparente Materialien zugelassen.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortstypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

Aufgrund der direkten Ortsrandlage sind Einfriedungen mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

#### **5.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen wurde festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind sowie Lagergut eine Höhe von 4,50 m über Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme nicht überschreiten darf.

### **6 BELANGE DER UMWELT UND DES ARTENSCHUTZES**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Eingriffsbilanzierung erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgeschlagen. Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen bzw. als externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Rechtswirkung des Bebauungsplans gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst umfassen u.a. Baumpflanzungen im Norden und Heckenpflanzungen entlang des westlich verlaufenden Gerinnes sowie des östlichen Gebietsrandes.

Genauere Angaben hierzu, zu sonstigen Festsetzungen im Sinne der Umwelt sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen sind dem Umweltbericht, welcher als Teil der Begründung den Satzungsunterlagen beigelegt wird, zu entnehmen.

### **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die technische Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur des Betriebs.

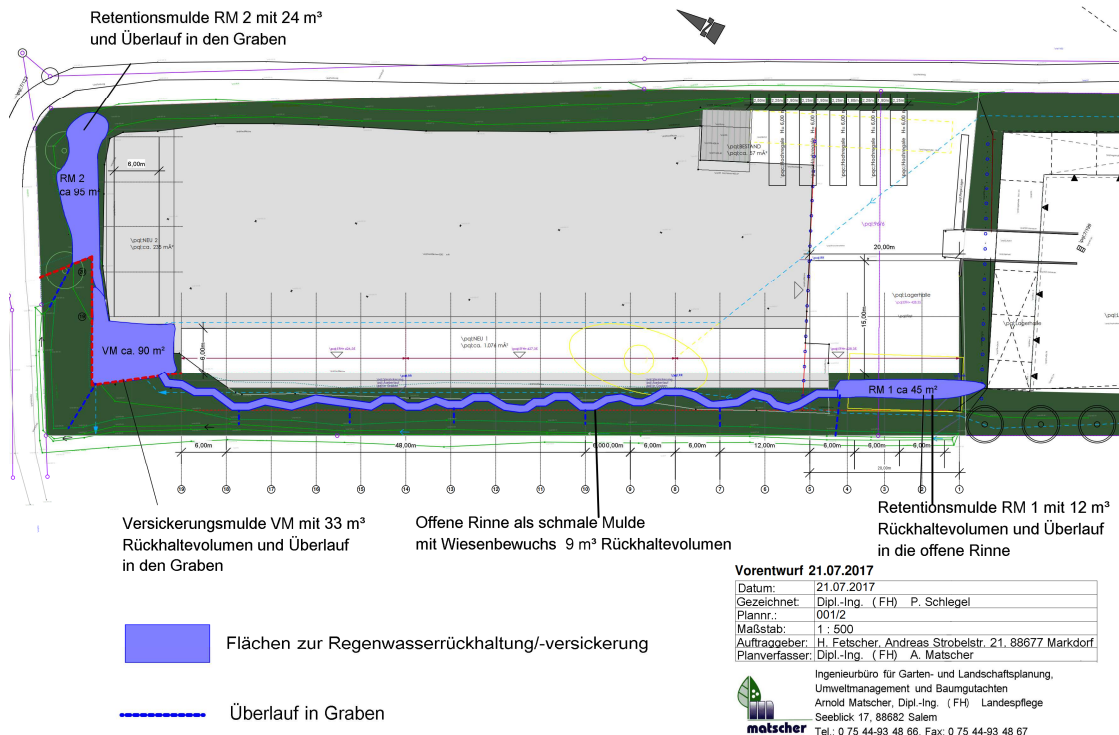
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurde vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung, Umweltmanagement und Baumgutachten Arnold Matscher aus Salem in Abstimmung mit den Behörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Demnach sind die unverschmutzten Niederschlagswässer von Dachflächen im Plangebiet zurückzuhalten. Dies hat über Retentionsmulden, -becken und offenen Rinnen mit einem Gesamtvolumen von mindestens 78 m<sup>3</sup> zu erfolgen.

Geplant sind insgesamt drei Mulden bzw. Becken (RM1 mit 12 m<sup>3</sup>, RM2 mit 24 m<sup>3</sup>, VM mit 33 m<sup>2</sup>, siehe unten) mit Einstautiefen bis zu 50 cm sowie eine Rinne mit ca.

9 m<sup>3</sup> Volumen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser kann über die Mulden und Rinnen in den vorhandenen südwestlichen Graben abgeleitet werden.

Die technische Durchführbarkeit ist anhand von Versickerungsversuchen im geplanten Versickerungsbereich im Rahmen des Wasserrechtsantrags nachzuweisen.



### Entwässerungskonzept

## 8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

## 9 SPRITZMITTELABDRIFT

Die geplanten Lagerhallen werden in süd- und nordwestlicher Richtung geschlossene Fassaden aufweisen, die Andienung erfolgt aus nordöstlicher Richtung. Insofern sind dieserorts keine Einschränkungen durch Spritzmittel etc. zu erwarten. Konfliktminimierend wirkt sich zudem die vornehmlich aus Gründen des Gewässerschutzes erfolgte Verschiebung der Bebauung nach Osten aus. Eine ergänzende Bepflanzung entlang des Grabens ist festgesetzt. Im Nordosten ist ein Wall mit Heckenbepflanzung vorgesehen, der mögliche Spritzmittel wirksam abhält. Im Bereich der Kiesfläche sind lediglich Fahrbewegungen bzw. zeitweise abgestellte Auflieger zu erwarten.

Aus diesen Gründen werden die Abstände zur den angrenzenden Intensivobstanlagen als ausreichend erachtet. Somit wäre auch nach Aufgabe der Obstanlage das erneute Anlegen konfliktfrei möglich.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 13

**10 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	5.627 m <sup>2</sup>
davon	
Fläche für Lagerhallen, Schuppen, Kiesfläche, ...	3.845 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1.735 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	47 m <sup>2</sup>

**11 KOSTEN DER PLANUNG**

Die Kosten der Planung werden vollumfänglich von der Firma Fetscher Zelte GmbH übernommen. Für die Stadt Markdorf sind daher keine Kosten zu erwarten.

Markdorf, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Georg Riedmann  
Bürgermeister

Planverfasser